

Parcelhusreglen – beskatning af sommerhus nr. 2

Kan man have to sommerhuse, der begge kan sælges skattefrit?

Når det gælder helårsejendomme, er det en betingelse for at kunne sælge uden beskatning, at ejeren har boet i den i hele eller en del af ejertiden.

For så vidt angår sommerhuse, er det blot en betingelse, at det har været benyttet til privat formål i en del af eller hele ejertiden. Efter loven er det således end ikke et krav, at man skal have overnattet i et sommerhus, for at benyttelseskravet er opfyldt.

SKAT foretager imidlertid en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, om kravet om benyttelse til privat formål kan anses for opfyldt. Dette gælder både ved salg, når man ejer et enkelt sommerhus og - i højere grad - ved salg af et sommerhus, når man ejer flere sommerhuse, og i endnu højere grad i tilfælde hvor to eller flere af sommerhusene ligger i samme område.

Østre Landsret har truffet afgørelse i en sag, der vedrører en person, der havde to sommerhuse i samme sommerhusområde – et område, der efter det oplyste var et tidligere feriecenter. Begge sommerhuse blev købt i sommeren 2000, og begge havde været udlejet i væsentligt omfang gennem et bureau. Det største, der var på 70 m², havde ejeren benyttet i syv dage i 2000 og 32 dage i 2001. Det blev solgt i 2003 uden beskatning.

Det andet sommerhus, der var på 53 m², blev solgt i 2004. Ejeren havde benyttet huset i tre dage i januar måned 2002 og havde endvidere reserveret det til egen benyttelse i en lille uge i maj måned 2004, på hvilket tidspunkt huset var solgt, men ikke overtaget af køberne.

Her kom Landsretten frem til, at fortjenesten skulle beskattes.

--o--

Ejeren havde ud over aktiviteten med de to sommerhuse også drevet virksomhed med udlejning af ejendomme.

Skatteankenævnet havde fundet, at der skulle foretages en konkret vurdering af, om sommerhuset havde været benyttet privat ”i ejendomsavancebeskatningslovens forstand”. Nævnet fandt endvidere, at sommerhusene ikke var købt med henblik på privat anvendelse.

Landsskatteretten lagde vægt på, at ejendommen kun havde været brugt privat i én weekend i januar i ejertiden. Vi kan hertil gøre opmærksom på, at når der er indgået en bindende aftale mellem en sælger og en køber, betragtes en ejendom for solgt, uanset hvornår den overtages af køber.

Byretten og Østre Landsret fandt, at sommerhuset var erhvervet med det primære formål at udleje det, ligesom det da også rent faktisk havde været udlejet i betydeligt omfang. Endvidere blev det lagt til grund, at det andet og større sommerhus blev benyttet i videre omfang, og at det derfor var dette, der i alt væsentlighed måtte være det, der tjente som familiens sommerhus. Herefter kom retten til den konklusion, at huset ikke havde været anvendt som sommerhus til private formål, således som dette skal forstås i henhold til loven.

Vores opfattelse

Afgørelsen tyder på, at der ved vurderingen af, om et sommerhus kan anses for privat benyttet, foretages efter en samlet vurdering. I vurderingen indgår – som noget nyt – en vurdering af formålet for anskaffelsen. Noget tyder på, at et sommerhus skal være erhvervet primært med henblik på at skulle benyttes privat,

RSM plus Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kalvebod Brygge 45, DK-1560 København V.
Tlf.: (+45) 3338 9800, Fax: (+45) 3338 9801
e-mail: copenhagen@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 43622811 (Hjemsted: København)

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Århus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 70 lande

for at kunne sælges skattefrit – herunder skal sommerhuset naturligvis rent faktisk have været anvendt privat i et vist omfang, hvilket sælger skal kunne bevise.

Der er uden tvivl tale om en vis stramning i den hidtidige praksis, ligesom afgørelsen ligger ud over lovens ordlyd. Dette er dog i tråd med den praksis, der har udviklet sig omkring bopælskravet i parcelhusreglen – hvor det ikke er tilstrækkeligt at have boet i et parcelhus for at opnå skattefrihed, men hvor praksis viser, at opholdet i ejendommen skal kunne anses for at være af varig karakter.

For så vidt angår betingelsen om, at et sommerhus skal være erhvervet med privat benyttelse som det primære formål, så vil bevisbyrden herfor være øget i situationer, hvor man ejer flere sommerhuse i samme område, og hvor det ene sommerhus ejes i væsentlig længere tid end det andet.

Det forhold, at et sommerhus har været udlejet gennem bureau, medfører efter vores opfattelse ikke, at det ikke kan anses for at være erhvervet med henblik på privat benyttelse. Dette gælder navnlig, når man kun ejer ét sommerhus. Altså er det fortsat som udgangspunkt muligt at sælge et sommerhus skattefrit, også selvom det har været udlejet i dele af ejerperioden.

Derimod er den anden betingelse, hvorefter sommerhuset rent faktisk skal have været benyttet privat, mere flydende at definere. I den situation, hvor man kun har haft ét sommerhus, og har haft det i flere år, vil der næppe blive stillet spørgsmål ved anvendelsen, selv om det har været udlejet gennem bureau.

Om et sommerhus, som man kun ejer i én sommer og benytter privat stort set hver weekend og 14 dage i sommerferien, kan sælges skattefrit – det er blevet uklart. Efter ordlyden i bestemmelsen kan det sælges skattefrit i dette tilfælde – men når der henses til

ovenstående om formålet for anskaffelsen, og der henses til kravet om varig bosættelse efter praksis om parcelhusreglen – så er dette måske ikke (længere) tilstrækkeligt til at fastholde skattefriheden.

--0--

Vestre Landsret har samtidig truffet afgørelse i en anden sag om salg af et sommerhus. Den pågældende sag vedrører et sommerhus, der havde været ejet i 16 år. Ejeren havde endvidere seks andre sommerhuse/helårshuse, der udlejedes og havde stort set levet af ejendomsudlejningen.

Alle husene havde været beskattet i virksomhedsordningen, men i de seneste fire år af ejertiden blev det omhandlede sommerhus taget ud af virksomhedsordningen og blev beskattet efter reglerne om 40 % nedslag i udlejningsindtægten.

Det bemærkes i den forbindelse, at ejendomme, der anvendes privat ikke kan indgå i virksomhedsordningen (med mindre der er foretaget en ejerboligvurdering). I årene under virksomhedsbeskatning har ejeren derfor angivet, at huset ikke er benyttet privat. Ved udtagningen af sommerhuset tilkendegiver indehaveren, at sommerhuset herefter var delvist udlejet og delvist benyttet privat.

Uanset at det pågældende hus ikke længere blev beskattet efter virksomhedsordningen, var der stort set samme indtægt ved udlejning.

Landsretten fandt det herefter ikke dokumenteret, at ejendommen havde været benyttet privat, og salget var derfor skattepligtigt.

Der blev ikke argumenteret for hensigten ved anskaffelsen, men alene taget udgangspunkt i en bevisbedømmelse af selve anvendelsen af sommerhuset efter udtagningen af virksomhedsordningen.

Vores samlede konklusion

Det vil afhænge af en konkret bedømmelse i de enkelte tilfælde, om et sommerhus kan sælges uden beskatning.

Ud over, at det skal kunne bevises, at et sommerhus har været benyttet privat i ejertiden, vil der som noget nyt i den samlede konkrete bedømmelse indgå en vurdering af formålet med anskaffelsen. Derudover kan det være, at også varigheden af privat anvendelse skal indgå i bedømmelsen.

Det må derfor stærkt anbefales, at hvis man overvejer at sælge et sommerhus, som har været udlejet, så bør der søges rådgivning og evt. indhentes et bindende svar fra SKAT, forud for salg.

Skatteafdelingen, den 5. maj 2010

Skattekonsulent

Jytte Hjorth

Tlf. 2029 2558

Email: jmh@rsmplus.dk

Disclaimer:

Der tages forbehold for fejl og mangler i vort notat, og notatet bør ikke lægges til grund for dispositioner uden forudgående rådgivning. Vi påtager os intet ansvar for tab eller handlinger baseret på indholdet ligesom RSM plus ikke påtager sig ansvar for indholdsmæssige fejl eller mangler.